

22. maj 2018

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 18.04:

Torsdag den 17. maj 2018 kl. 18.00

Tilstede: June Larsen, Lindy Nymark Christensen, Jytte G. Hansen, Martin E.H. Jacobsen, Inez Bach, Henrik Nielsen, Pia Maria Holst, Annica Dahlgren og Morten Thorving.
Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl og økonomiansvarlig Elin Nilsson samt revisor Gunde Lund Jepsen, Ri (punkt 04-06).

18.04.01	<p>Godkendelse af dagsorden</p> <p>Dagsorden udsendt den 9. maj 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Under punkt 3 blev tilføjet 2 meddelelser. Dagsordenen blev herefter godkendt.</p>
18.04.02	<p>Godkendelse af referat</p> <p>Fra bestyrelsesmøde nr. 18.03 den 12. april 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At referatet godkendes.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet blev godkendt og underskrevet.</p>
18.04.03	<p>Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Afdeling 025 Sportscollege. Afholdt 1. spadestik den 7. maj 2018. Planlægning af møde med uddannelsessteder i juni 2018 2. Indmeldte byggeprojekt til Næstved Kommune. Økonomiudvalgets prioritering af budgettet for grundkapitaltilskud i 2018 3. Formanden for afdelingsbestyrelsen i afd. 022 Firkløver har trukket sig 4. Evaluering af fælles regnskabs- og temamøde den 2. maj 2018 5. Besøg af Arbejdstilsynet den 2. maj 2018. Uanmeldt, rutinemæssigt tilsyn, Kindhestegade 12, 1. <p>Tilføjet på mødet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Repræsentantmøde den 16. maj 2018 i BL 11. kreds 7. Ordinær generalforsamling i G/F Næstved Kaserne den 25. april 2018

	<p>Administrationen indstiller, At orienteringen tages til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad pkt. 4: Der blev generelt udtrykt tilfredshed med arrangementet, temaer og muligheden for at netværke med andre bestyrelsesmedlemmer. Nogle deltagere fandt, at den faglige del af mødet var i underkanten. I 2019 kan det overvejes at opdele regnskabs- og temamødet og fx afholde regnskabsmøde i hvert driftscenter i starten af maj og et temamøde for alle bestyrelser i november måned.</p> <p>Ad pkt. 6: Kredsbestyrelsen på 5 personer blev alle genvalgt. BL's målsætningsprogram 2018-22 og handlingsplan for 2018/19 blev drøftet og forventes godkendt på BL's repræsentantskabsmøde 12. juni 2018. Endvidere notat om markering af BL's 100 års jubilæum i 2019, hvor der lægges op til åbne arrangementer i almene boligafdelinger for at skabe opmærksom om det almene boligområde.</p> <p>Orienteringen blev herefter taget til efterretning.</p>
18.04.04 (bilag)	<p>BOLIGNÆSTVEDS regnskab for 2017</p> <p>Årsregnskabet for 2017 viser et underskud på kr. 561.272. Underskuddet er udgiftsført på arbejdskapitalen, der efter fradrag af de af bestyrelsen bevilgede ekstraordinære udgifter udgør kr. 983.521.</p> <p>Dispositionsfonden udgør kr. 46.568.431, her andrager den disponible del kr. 7.676.253.</p> <p>Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDS regnskab for 2017 godkendes, At underskuddet for 2017 overføres til arbejdskapitalen, og At regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Gunde Lund Jepsen, RI, deltog under dette punkt.</p> <p>BOLIGNÆSTVEDS regnskab blev godkendt, idet underskuddet for 2017 overføres til arbejdskapitalen. Regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.05 (bilag)	<p>Afdelingernes regnskaber for 2017</p> <p>Afdelingernes resultater for 2017 fremgår af bilaget. Der er overskud i 30 afdelinger og mindre underskud i 3 afdelinger, idet underskuddet i 2 af afdelingerne dækkes af dispositionsfonden i henhold til tidligere beslutning. De væsentligste afvigelser fra budgettet i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.</p> <p>Hovedpunkterne i afdelingsregnskaberne blev gennemgået på det fælles regnskabsmøde for afdelingsbestyrelserne den 2. maj 2018. Alle afdelingsregnskaber er modtaget retur i underskrevet stand på nær afd. 502 Bakkegården, hvor afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at godkende regnskabet.</p> <p>På det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. maj 2017 besluttede Repræsentantskabet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til Organisationsbestyrelsen.</p> <p>Administrationen indstiller,</p>


	<p>At afdelingernes regnskaber godkendes.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Gunde Lund Jepsen, RI, deltog under dette punkt.</p> <p>Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til afd. 017 Menstrup på kr. 59.197 og til afd. 018 Spjellerup på kr. 375.020. Endvidere dækker dispositionsfonden lejetab m.v. i afd. 501 Kornbakken på kr. 323.399 og tab vedrørende fraflytning i afd. 502 Bakkegården på kr. 13.551.</p> <p>Afdelingernes regnskaber blev herefter godkendt. Administrationen fremsender regnskabet vedr. afd. 502 Bakkegården til Næstved Kommunes afgørelse.</p>
18.04.06 (bilag)	<p>Revisionsprotokollat for 2017</p> <p>Ri har udarbejdet revisionsprotokollat pr. 31.12.2017 for BOLIGNÆSTVED. Revisionsprotokollatet er bilagt og vil blive gennemgået af revisor.</p> <p>Administrationen indstiller, At revisionsprotokollatet tages til efterretning og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Gunde Lund Jepsen, Ri, deltog under dette punkt og gennemgik hovedpunkterne i revisionsprotokollatet. Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen, hvorfor regnskaberne har en ren påtegning.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden er steget til kr. 2.611 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør kr. 5.558, hvorfor der i lighed med 2018 også skal ske indbetaling i 2019. Arbejdskapitalen er ligeledes meget lav, og det er vigtigt at undgå underskud i selskabets regnskab i de kommende år.</p> <p>Revisionsprotokollatet blev herefter godkendt og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.07 (bilag)	<p>BOLIGNÆSTVEDs budget for 2019</p> <p>Budgettet for 2019 indebærer, at administrationsbidraget stiger til kr. 3.459, svarende til +2,9%. Stigningen er nødvendig som følge af den generelle pris- og lønudvikling, idet bemærkes, at administrationsbidraget har været uændret fra 2016 til 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs budget 2019 for godkendes, og At budgettet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Direktøren gennemgik de væsentligste budgetforudsætninger. Budgettet for BOLIGNÆSTVED blev herefter godkendt og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.08	<p>Helhedsplan i afdeling 501 Kornbakken</p> <p>Landsbyggefonden fremsendte den 22. december 2017 finansieringsskitse vedrørende</p>

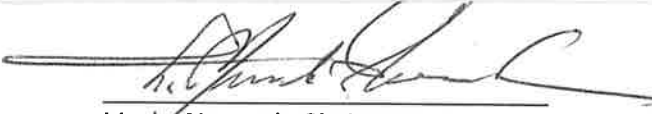
(4 bilag)	<p>helhedsplanen på Kornbakken. På bestyrelsesmødet den 12. april 2018 blev truffet beslutning om entreprisreform og organisering af projektet på baggrund af oplæg fra Kuben Management.</p> <p>Kornbakken er opført i 1950 og trænger til en generel opdatering af især køkken og bad samt installationer, hvortil kommer etablering af ventilation. Facadeplader skal efterisoleres og udskiftes eller afrenses, og det er nødvendigt at udskifte vinduer og yderdøre i parterre.</p> <p>Helhedsplanen medfører, at antallet af boliger reduceres fra 31 til 22 som konsekvens af, at 1-rums boligerne i parterre ikke er egnede til udlejning. 9 ud af de 11 boliger har igennem længere tid stået tomme. De 11 boliger sammenlægges til 2- og 3-rumsboliger på 70,5 m² og 82,5 m².</p> <p>I stuen og på 1. sal etableres 4 tilgængelighedsboliger med elevator fra gården. På 1. sal sammenlægges 4 boliger til 2 boliger. Der indrettes fælleslokale, og udearealerne omdisponeres af hensyn til parkeringsforhold, fællesarealer og stiforløb i gården langs boligerne.</p> <p>Den samlede udgift er beregnet til 36,4 mio.kr. inkl. moms, hvoraf støttede arbejder udgør 18,3 mio.kr. og ustøttede arbejder 18,1 mio.kr.</p> <p>Huslejen i 2018 udgør gennemsnit kr. 788,97 pr. m², hvilket er kr. 43,57 over den gennemsnitlige leje pr. m² i BoligNæstved.</p> <p>Kuben Management har på baggrund heraf udarbejdet notat om økonomi og finansiering m.v.</p> <p>Følgende elementer indgår i den samlede finansieringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapitaltilførsel på kr. 1.170.000, hvoraf BoligNæstveds andel via dispositionsfonden udgør kr. 234.000, • Investeringstilskud (fællespuljetilskud) på kr. 620.000, hvilket forudsætter, at BoligNæstved samtidig anvender midler fra egen trækingsret på kr. 210.000, • Ansøgning til Landsbyggefonden om fritagelse for indbetaling af G-indskud på cirka kr. 74.000 og fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på cirka kr. 8.000 vedrørende udamortiserede lån, • Supplerende driftslån på kr. 413.000 p.a. Landsbyggefonden tager forbehold for støttefastsættelsen, indtil endelig gennemgang af økonomien er tilendebragt, • Egen trækingsret til renovering af køkken og bad i alle de 22 fremtidige boliger, svarende til kr. 880.000, • Tilskud fra dispositionsfonden på 2 mio.kr., hvilket er forhåndsreserveret på bestyrelsesmødet den 11. april 2013, • Lokal ydelsesstøtte fra dispositionsfonden på 327.019 kr. pr. år i 30 år, der ydes som lån, der tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det. Dette skal også ses i forhold til, at dispositionsfonden gennem mange år har dækket lejetab m.v. i afdelingen vedrørende de 9 ikke-udlejede 1-rumsboliger i parterre, hvilket udgør cirka kr. 300.000 pr. år, • Brug af 1 mio.kr. af afdelingens egne henlæggelser til drift og vedligeholdelse. Saldoen på henlæggelsen ultimo 2017 udgør 2,2 mio.kr., • Årlig besparelse i driftsbudgettet på kr. 160.000, fordelt med kr. 120.000 vedrørende drift og vedligeholdelse hhv. kr. 40.000 vedrørende istandsættelse ved fraflytning,
-----------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Omlægning af forbedringslån med restgæld på 3,1 mio.kr. ultimo 2017 og restløbetid på 11 år 3 mdr. til nyt 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en årlig besparelse på anslået kr. 182.000. Konverteringen kræver godkendelse af Næstved Kommune. <p>Landsbyggefonden har i finansieringsskitsen forudsat / beregnet huslejestigningen til 1,7%, svarende til 10 kr. pr. m2.</p> <p>Der er planlagt beboerinformationsmøde den 7. juni 2018, efterfulgt af ekstraordinært afdelingsmøde den 14. juni 2018 med henblik på godkendelse af helhedsplanen. Skema A vil herefter blive sendt til Næstved Kommune med henblik på Byrådets godkendelse i august 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender økonomi og finansieringsplan for helhedsplanen for Kornbakken som beskrevet, jf. i øvrigt Kuben Managements notat med pyjamasbudget (grundlag for skema A) og samlet overblik over finansieringen.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at styregruppen skal have særligt fokus på, at projektøkonomien overholdes.</p>
18.04.09	<p>Udearealer i afdelingerne</p> <p>Et bestyrelsesmedlem har ønsket en drøftelse af beboernes indflydelse på ændringer i udearealer og afdelingernes præsentation i området.</p> <p>Administrationen indstiller, At bestyrelsen drøfter emnet.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> BOLIGNÆSTVED har stort fokus på vedligeholdelse af bygninger og ikke altid i lige så høj grad på udearealer. BOLIGNÆSTVED skal være kendt for "mere end bare en bolig". Der skal være balance mellem effektiviseringskrav og beboernes ønsker og beslutninger. Administrationen udarbejder notat om de formelle regler til brug for drøftelse på senere møde.</p>
18.04.10	<p>Regeringens udspil om bekæmpelse af parallelsamfund</p> <p>Hvis regeringens udspil om bekæmpelse af parallelsamfund godkendes i den foreliggende form, vil det have betydelig konsekvens for gennemførelse af helhedsplaner i BOLIGNÆSTVED. Tilførsel af midler fra Landsbyggefonden er nødvendig af hensyn til at sikre, at huslejen efter renovering er på et rimelig og konkurrencedygtigt niveau, så der ikke opstår udlejningsvanskeligheder.</p> <p>På bestyrelsesmødet den 12. april 2018 blev det derfor aftalt, at der skal udarbejdes resolution til forelæggelse og godkendelse på Repræsentantskabsmødet den 24. maj 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter indholdet af en resolution set i lyset af den seneste udvikling, jf. kompromis om finansiering af planen mellem et flertal af Folketingets partier den 8. maj 2018.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u></p>

	Set i lyset af den seneste udvikling, hvor de indgåede forlig et langt stykke henad vejen imødekommer BL's og den almene boligsektors indvendinger, er vedtagelse af resolution på repræsentantskabsmødet ikke længere relevant.
18.04.11	Orientering om personaleforhold m.v. (lukket punkt)
18.04.12	Punkter til mødet 13. juni 2018 <ul style="list-style-type: none"> • Budgetopfølgning 1. kvartal 2018 • Trivselsudvalg (lukket punkt)
18.04.13	Eventuelt Bestyrelsen afholder ekstraordinært møde om konstituering i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 24. ds.

Næstved, den 13. juni 2018


June Larsen, formand



Lindy Nymark Christensen, næstformand



Jytte Hansen

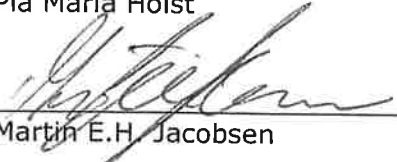

Inez Bach


Annica Dahlgren


Henrik Nielsen


Pia Maria Holst


Morten Thorving


Martin E.H. Jacobsen